



PUTUSAN
Nomor 80/Pdt.G/2024/PN Yyk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Yogyakarta yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Surojo S.T M.eng Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, yang beralamat Soboman RT 005 Desa Ngestiharjo Kecamatan Kasihan kabupaten Bantul, memberikan kuasa kepada Chandra Siagian, SH.,MH Advokat / Penasihat Hukum yang beralamat di Jl. Parangtritis Km 3,5 Salakan RT 03 No 91 Kel Bangunharjo kapanewon Sewon kabupaten Bantul berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 24 Juni 2024 selanjutnya disebut **Penggugat**;

Lawan:

PT Bank Perkreditan Rakyat Madani Sejahtera Abadi, tempat kedudukan Jalan C Simanjuntak No 26 Yogyakarta, Terban, Gondokusuman, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagai **Tergugat I**;

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (Kpknl) Yogyakarta, tempat kedudukan Jalan Kusumanegara No 11 Semaki Kota Yogyakarta, Semaki, Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagai **Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 25 Juni 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta pada tanggal 25 Juni 2024 dalam Register Nomor 80/Pdt.G/2024/PN Yyk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat dengan Tergugat telah terjadi perjanjian kredit sesuai surat perjanjian kredit Nomor : Akta No 01 Tanggal 14 September 2021 dan Addendum Perjanjian Kredit Nomor : 84 Tanggal 28 April 2022.
2. Bahwa Penggugat selaku debitur telah mendapat fasilitas kredit dari Tergugat I berupa uang pinjaman pokok sebesar Rp.2.050.000.000,-(Dua miliar Lima puluh juta rupiah).
3. Bahwa atas fasilitas kredit tersebut, Penggugat telah menyerahkan kepada Tergugat I berupa aset sebagai jaminan/agunan yaitu:

Halaman 1 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 80/Pdt.G/2024/PN Yyk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Sebidang tanah pekarangan yang diatas nya berdiri rumah batu dengan SHM No.06013 luas 192m² yang terletak di Jl Karawitan II, No 183 Soboman Sonopakis Kidul RT 005 RW029 Desa Ngestiharjo Kecamatan Kasihan Kabupaten Bantul, Provinsi DIY.
- b. Sebidang tanah pekarangan beserta segala sesuatu yang tumbuh, tertanam dan berdiri diatas nya dengan SHM No.05351 luas 29m² atas nama Surojo S.T.M.eng yang terletak di jalan Karawitan Soboman Sonopakis Kidul Rt 005 RW 029 Desa Ngestiharjo kecamatan kasihan Kabupaten Bantul, Provinsi DIY.
- c. Sebidang tanah pekarangan beserta segala sesuatu yang tumbuh tertanam dan berdiri diatasnya tanpa kecuali, dengan SHM No.05348 Luas 319 M² atas nama Surojo S.T M.eng yang terletak di Jalan karawitan Soboman Sonopakis Rt 005 Rw 029 Desa ngestiharjo kecamatan Kasihan Bantul , Provindsi DIY.

Selanjutnya mohon disebut sebagai: **Obyek sengketa.**

4. Bahwa selama pemberian fasilitas kredit tersebut, semua kewajiban dibebankan kepada Penggugat sebagai suatu pembayaran hutang baik berupa pembayaran pokok, bunga, denda, provisi dan administrasi dapat diselesaikan dan dibayarkan oleh Para Penggugat kepada Tergugat I secara baik dan lancar.
5. Bahwa sekitar tahun 2022 sampai sekarang karena keadaan keuangan dari Penggugat mengalami kesulitan, maka Penggugat belum bisa membayarkan kewajibannya kepada Tergugat I.
6. Bahwa kemudian Pada tanggal 24 Januari 2024 Tergugat I melalui Tergugat II telah menetapkan lelang atas jaminan SHM Nomor 06013 luas 192m², Sertifikat Hak Milik No 05351 luas 29m² atas nama Surojo S.T.M.eng, dan sertifikat Hak milik Nomor 05348 Luas 319 M² atas nama Surojo S.T M.eng yaitu di KPKNL Yogyakarta jalan Kusumanegara No 11, Semaki Kecamatan Umbulharjo Kota Yogyakarta terhadap aset-aset hak milik Penggugat.
7. Bahwa perbuatan dan tindakan Para Tergugat adalah sewenang-wenang melaporkan dan mengajukan penetapan agar Penggugat ditetapkan statusnya oleh Bank Indonesia sebagai kolektibilitas adalah sebagai perbuatan melawan hukum, khususnya terhadap ketentuan dan peraturan Bank Indonesia. Terlebih-lebih Tergugat I melalui tindakan KPKNL Yogyakarta akan melakukan lelang terhadap aset hak milik Penggugat.
8. Bahwa sesuai dengan surat putusan penawaran kredit atau surat perjanjian pemberian fasilitas kredit tidak mencantumkan nilai hak tanggungan jaminan kredit, padahal setiap perubahan perjanjian pemberian fasilitas kredit nilai

Halaman 2 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor **80/Pdt.G/2024/PN Yyk**



jaminan selalu berubah, sehingga sangat merugikan Penggugat dalam hal nilai jaminan yang akan ditentukan kemudian oleh Tergugat I.

9 Bahwa selain pelanggaran terhadap peraturan-peraturan Bank Indonesia tersebut diatas, perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I melanggar asas Kebebasan Berkontrak, *In casu* perjanjian tersebut diatas dibuat secara sepihak oleh pihak Tergugat I, sehingga membuat kedudukan yang tidak seimbang dan ketidak-adilan antara Penggugat selaku debitur dan Tergugat I selaku kreditur. Dalam hal ini perjanjian yang seharusnya dibuat atas kesepakatan bersama, karena alasan efisiensi diubah menjadi perjanjian yang sudah dibuat oleh pihak yang mempunyai posisi tawar yaitu pihak Bank Perkreditan Rakyat Madani Sejahtera Abadi debitur tidak mempunyai pilihan lain yang sudah dibuat dan ditawarkan oleh pihak Bank Perkreditan rakyat Madani Sejahtera Abadi .

10 Bahwa oleh karena Penggugat pada prinsipnya beritikad baik untuk dapat menyelesaikan kreditnya. Maka sebelum adanya putusan yang pasti atas perkara ini, dan apa bila dalam penyelesaian sengketa ini tidak terdapat mufakat yang sudah dimusyawarahkan kedua belah pihak, maka Penggugat akan tetap mengajukan secara hukum sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

11 Bahwa dengan adanya nilai aset milik Penggugat yang sangat jauh berbeda antara penilaian Tergugat I dibandingkan dengan penilaian appraisal yang independent dan nilai harga pasar pada umumnya, serta adanya pelanggaran Tergugat I terhadap asas kebebasan berkontrak atas perjanjian kredit yang dibuat sepihak oleh Tergugat I, serta pelanggaran peraturan Bank Indonesia, maka Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dan merugikan Penggugat. Sehingga kerugian yang ditanggung Para Penggugat adalah:

Nilai Materii:

Sebagai akibat tindakan Terggugat I, II, maka tanah dan rumah milik Penggugat akan dilelang, sehingga Penggugat takut, cemas dan tidak dapat secara konsentrasi menjalankan atau sangat mengganggu aktifitas kerja Penggugat, sehingga jika dinilai dengan uang seluruhnya sebesar Rp.2.000.000.000,- (Dua miliar Rupiah)

12 Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti kuat dan berkekuatan hukum, maka agar putusan ini dapat dijalankan/dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum lain dari Para Tergugat.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas maka Penggugat mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta untuk dapat menerima

Halaman 3 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor **80/Pdt.G/2024/PN Yyk**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat gugatan Penggugat dan selanjutnya memeriksa, mengadili dan memberikan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR.

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan dan menetapkan secara hukum Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan secara hukum
 - a. Sebidang tanah SHM No. No.06013 luas 192m² yang terletak di Jl Karawitan II, No 183 Soboman Sonopakis Kidul RT 005 RW029 Desa Ngestiharjo Kecamatan Kasihan Kabupaten Bantul, Provinsi DIY.
 - b. Sebidang SHM No.05351 luas 29m² atas nama Surojo S.T.M.eng yang terletak di jalan Karawitan Soboman Sonopakis Kidul Rt 005 RW 029 Desa Ngestiharjo kecamatan kasihan Kabupaten Bantul, Provinsi DIY.
 - c. Sebidang tanah SHM No.05348 Luas 319 M² atas nama Surojo S.T M.eng yang terletak di Jalan karawitan Soboman Sonopakis Rt 005 Rw 029 Desa ngestiharjo kecamatan Kasihan Bantul , Provindsi DIY

adalah tanah sengketa.

4. Menyatakan secara hukum bahwa tanah sengketa tidak dapat dilelang atau diadakan peralihan hak dalam bentuk apapun sebelum adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.
5. Menghukum kepada Para Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat sebesar Rp.2.000.000.000,- (Dua miliar rupiah).
6. Menyatakan secara hukum bahwa putusan perkara ini dapat dijalankan/dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum lain dari Para Tergugat
7. Menghukum kepada Para Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini.
8. Menghukum kepada Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR.

Apabila majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya demi kebenaran dari suatu peradilan yang baik dan bijaksana.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuas hukumnya, Tergugat I hadir kuasa hukumnya : Rosalina

Halaman 4 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor **80/Pdt.G/2024/PN Yyk**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ardiyanti Pegawai pada PT. Bank Perekonomian Rakyat Madani Sejahtera Abadi berdasarkan surat kuasa khusus No. 666/SKU/DIR-MSA/VII/2024 dari Direktur Utama PT. Bank Perekonomian Rakyat Madani Sejahtera Abadi tertanggal 04 Juli 2024 dan Tergugat II hadir wakilnya yang sah Wahyu Widyanarko, Soni Sutejo, Yusuf Eko Susilo, dan B. Ika Apriandini kesemuanya pegawai pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (Kpknl) Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor SKU-362/MK.1/2024 tanggal 9 Juli 2024;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk sdr. Sunaryanto, S.H., M.H., Hakim mediator pada Pengadilan Negeri Yogyakarta sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 31 Juli 2024 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

1. Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (*obscur libel*)

Bahwa setelah membaca dan mencermati gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum namun didalam Gugatannya menguraikan peristiwa hukum yang berkenaan dengan perjanjian kredit sebagaimana yang diuraikan didalam Perjanjian Kredit Nomor 01 tertanggal 14 September 2021 yang dibuat di hadapan Notaris Sukirdiyanto, S.H. dan Addendum Perjanjian Kredit Nomor 84 Tanggal 28 April 2022 yang dibuat di hadapan Notaris Ricky, S.H., M.Kn. Notaris yang berkantor di Kabupaten Bantul. Yang mana didalam Posita poin 5 diuraikan "Bahwa sekitar tahun 2022 sampai sekarang karena keadaan keuangan dari Penggugat mengalami kesulitan, maka Penggugat belum bisa membayarkan kewajibannya kepada Tergugat I" dari posita tersebut jelas tergambar adanya perbuatan Penggugat yang masuk dalam kategori perbuatan ingkar janji, cidera janji, lalai melaksanakan kewajiban (*wanprestasi*) dari kewajiban yang seharusnya ditunaikan oleh Penggugat, wanprestasi diuraikan didalam Pasal 1238 KUHPerdara

Halaman 5 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 80/Pdt.G/2024/PN Yyk



adalah kondisi dimana debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewat waktu yang ditentukan. Di dalam posita poin 5 (lima) Penggugat mengakui dan menerangkan yang pada pokoknya **“Bahwa sekitar tahun 2022 sampai sekarang karena keadaan keuangan dari Penggugat mengalami kelesuan, maka Penggugat belum bisa membayarkan kewajibannya kepada Tergugat I”** Hal ini merupakan pengakuan terhadap perbuatan yang masuk dalam kualifikasi Wanprestasi,

Pengakuan yang disampaikan dimuka persidangan merupakan bukti sempurna sebagaimana yang ditegaskan Pasal 1925 BW: *“Pengakuan yang dilakukan dimuka hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya, baik sendiri maupun dengan perantara seseorang yang khusus dikuasakan untuk itu”*. Ditegaskan Kembali oleh Pasal 174 HIR : *“Pengakuan yang diucapkan dihadapan Hakim, cukup untuk menjadi bukti untuk memberatkan orang yang melakukan pengakuan itu, baik yang diucapkan sendiri, maupun melalui pertolongan orang lain, yang istimewa dikuasakan untuk itu”*.

Hakim wajib menerima pengakuan itu dengan sepenuhnya dan hakim tidak boleh atau tidak bebas menerima pengakuan itu sebagian dan menolak sebagian yang lain, sehingga gugatan yang diajukan oleh Penggugat menjadi tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*), maka sudah selayaknya Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

2. Gugatan Penggugat *Error In Persona*

Bahwa sebagaimana Gugatan Penggugat, yang mencantumkan identitas Tergugat I sebagai pihak yang ditarik kedalam Gugatan Penggugat dengan nama PT. Bank Perkreditan Rakyat Madani Sejahtera Abadi sedangkan secara fakta saat diajukan Gugatan oleh Penggugat nama Tergugat I adalah PT. Bank Perekonomian Rakyat Madani Sejahtera Abadi sebagaimana pengesahan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-0021109.AH.01.02.TAHUN 2024 tertanggal 03 April 2024 sehingga Gugatan Penggugat salah alamat (*error in persona*) maka sudah sepatutnyalah Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

Halaman 6 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor **80/Pdt.G/2024/PN Yyk**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatan Penggugat Prematur

Bahwa sebelum mengajukan permohonan lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang (KPKNL) Penggugat lalai melaksanakan kewajiban/ingkar janji sehingga kolektibilitas Penggugat dalam keadaan Macet dan atas kelalaian tersebut Tergugat I sudah memberikan teguran baik lisan maupun tertulis dengan mengirimkan surat peringatan sebanyak 3 (*tiga*) kali kepada Penggugat, dengan data berikut :

- Surat Peringatan I No. 025/CSD-MSA/SP-1/VIII/2022 tertanggal 18 Agustus 2022
- Surat Peringatan II No. 002/CSD-MSA/SP-2/II/2023 tertanggal 15 Februari 2023
- Surat Peringatan III No. 007/CSD-MSA/SP-3/V/2023 tertanggal 09 Mei 2023

Bahwa Penggugat tidak mengindahkan dan tidak memiliki itikad baik dengan tidak melaksanakan kewajiban tepat waktu sesuai yang diperjanjikan, Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan Nomor : 05529/2021 Peringkat Pertama dan Hak Tanggungan Nomor : 02244/2022 Peringkat Kedua, yang dilindungi Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, maka berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) mengajukan permohonan eksekusi terhadap obyek hak tanggungan pada tanggal 24 Januari 2024 dengan menjual melalui pelelangan umum di Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang (KPKNL);

Bahwa dalam menentukan harga limit obyek hak tanggungan dilakukan secara objektif pada tanggal 07 September 2023 melalui penilai independen KJPP Desmar Susanto Salman dan Rekan yang merupakan Penilai Publik yang memiliki kompetensi dan terdaftar di Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) dan Ikatan Kantor Jasa Penilai Publik (IKPP) berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan 420/KM.1/2022 dengan Izin Usaha Kantor Jasa Penilai Publik Nomor 2.17.0142 dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia;

Namun jadwal pelaksanaan lelang yang sejatinya ditetapkan pada tanggal 24 Januari 2024 tersebut belum jadi terlaksana dan terjadi pembatalan berdasarkan Surat Pernyataan Pembatalan Lelang KPKNL Nomor : Register Batal 13/09.05/2024-01;

Dalam Pokok Perkara :

Dalam Konvensi :

Halaman 7 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor **80/Pdt.G/2024/PN Yyk**



1. Bahwa Tergugat I dalam Konvensi pada pokoknya menolak secara tegas seluruh dalil-dalil maupun tuntutan yang diajukan oleh Penggugat didalam Gugatannya, kecuali secara mutatis dan mutandis diakui kebenarannya oleh Tergugat I Konvensi;
2. Bahwa benar Penggugat adalah Debitur pada Tergugat I Konvensi sebagaimana yang diuraikan di dalam Perjanjian Kredit Nomor 01 tertanggal 14 September 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Sukirdiyanto, S.H. Notaris yang berkantor di Kabupaten Bantul, berdasarkan permohonan dari Penggugat, Tergugat memberikan fasilitas kredit untuk modal kerja sebesar Rp 2.025.000.000,- (dua milyar dua puluh lima juta rupiah) kemudian pada tanggal 28 April 2022 sepakat melakukan perubahan perjanjian yang diuraikan dalam Addendum Perjanjian Kredit Nomor : 84 yang dibuat dihadapan Notaris Ricky, S.H., M.Kn. Notaris yang berkantor di Kabupaten Bantul dengan jaminan berupa 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam sertifikat :
 - Hak Milik Nomor 06013/Ngestiharjo tercatat atas nama Penggugat seluas 192m² yang terletak di Soboman / Dk. Sonopakis Kidul RT 05 RW 09 Kelurahan Ngestiharjo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul
 - Hak Milik Nomor 05348/Ngestiharjo tercatat atas nama Penggugat seluas 319m² yang terletak di di Soboman / Dk. Sonopakis Kidul RT 05 RW 09 Kelurahan Ngestiharjo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul
 - Hak Milik Nomor 05351/Ngestiharjo tercatat atas nama Penggugat seluas 29m² yang terletak di di Soboman / Dk. Sonopakis Kidul RT 05 RW 09 Kelurahan Ngestiharjo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten BantulKetiganya telah pula diikatkan didalam Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 05529/2021 Peringkat Pertama dan Hak Tanggungan Nomor : 02244/2022 Peringkat Kedua yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul;
3. Bahwa Penggugat tidak memahami dan memperhatikan suatu peristiwa yang dimaksud dalam Perjanjian Kredit Nomor 01 tertanggal 14 September 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Sukirdiyanto, S.H. dimana didalam Pasal 8 (delapan) ayat 2 (dua) yang berbunyi : "Bila Peminjam dalam keadaan ingkar janji perjanjian kredit ini berakhir Peminjam setuju bahwa Bank berhak untuk melakukan tindakan

Halaman 8 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 80/Pdt.G/2024/PN Yyk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum yang diperlukan sesuai ketentuan yang berlaku, baik yang diatur dalam perjanjian ini maupun yang diatur dalam undang-undang terkait jaminan/agunan.”

4. Bahwa terkait jaminan/agunan telah dilekatkan Hak Tanggungan dan Tergugat I Konvensi sebagai pemegang Hak Tanggungan Nomor: 05529/2021 Peringkat Pertama dan Hak Tanggungan Nomor : 02244/2022 Peringkat Kedua yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 099/2021 tertanggal 14 Oktober 2021 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Hendi Rusinanto, S.H dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 59/2022 tertanggal 18 Mei 2022 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ricky, S.H., M.Kn. yang didalam akta tersebut telah dicantumkan Nilai Hak Tanggungan untuk masing-masing Objek Hak Tanggungan dan telah diuraikan dalam akta Tergugat I Konvensi memiliki kewenangan dan kuasa untuk menjual di hadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian sesuai yang diatur didalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan;
5. Bahwa berkenaan dalil Penggugat mengenai kebebasan berkontrak merupakan alasan klise yang tidak masuk akal mengingat Penggugat adalah seorang akademisi, pendidik, praktisi yang berpendidikan tinggi, cerdas, yang saat ini berprofesi sebagai Dosen di Universitas Gajah Mada dan telah memiliki pengalaman cukup lama berhubungan dengan pihak perbankan tidak hanya kali ini saja, dan telah banyak berhubungan dengan pihak-pihak lain yang terkait dalam suatu perjanjian, pada hakikatnya telah memiliki pengalaman dan pemahaman yang cukup dalam mencermati suatu perjanjian. Jadi sangatlah tidak relevan apabila Penggugat tidak memahami klausul-klausul dalam Perjanjian Kredit Nomor 01 tertanggal 14 September 2021 yang dibuat di hadapan Notaris Sukirdiyanto, S.H. dan Addendum Perjanjian Kredit Nomor 84 Tanggal 28 April 2022 yang dibuat di hadapan Notaris Ricky, S.H., M.Kn. Notaris yang berkantor di Kabupaten Bantul yang mana sebelum ditanda tangannya Perjanjian dan Addendum tersebut dibacakan isi perjanjiannya terlebih dahulu oleh Notaris sehingga tentunya Penggugat memahami dan mengerti betul isi perjanjian tersebut;

Halaman 9 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor **80/Pdt.G/2024/PN Yyk**



6. Bahwa Petitum Penggugat angka 3 (tiga) menyebutkan : Menyatakan secara hukum Tanah SHM No. 06013, Tanah SHM 05351, Tanah SHM 05348 adalah tanah Sengketa. Petitum yang demikian adalah permintaan tidak berdasarkan hukum karena Sertipikat tersebut telah dilekatkan Hak Tanggungan dan Penggugat telah menikmati fasilitas kredit dari Tergugat I.

Majelis hakim Yth,

Dalil-dalil Gugatan Penggugat gegabah, tidak berdasarkan hukum dan hanya untuk menunda dari kewajiban pembayaran utang kepada Tergugat I.

Dalam Rekonvensi :

1. Bahwa didalam rekonvensi ini terhadap seluruh hal-hal yang diuraikan didalam Eksepsi dan Jawaban Konvensi yang diuraikan diatas, sepanjang relevan dan berkaitan langsung dengan Gugatan Rekonvensi ini, mohon dianggap telah diajukan dan dikemukakan secara mutatis dan mutandis;
2. Bahwa telah amat sangat jelas terang mengenai permasalahan hukum yang dituntut oleh Tergugat Rekonvensi yang pada pokoknya dilandasi adanya ketidakmampuan Tergugat Rekonvensi melaksanakan kewajiban kepada Penggugat Rekonvensi dan landasan pemahaman Tergugat Rekonvensi yang keliru dalam memahami Perjanjian Kredit dan klausul-klausul yang disepakati antara Tergugat Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi;
3. Bahwa berdasarkan pengakuan dari Tergugat Rekonvensi pada posita dalam Konvensi poin poin 5 diuraikan "Bahwa sekitar tahun 2022 sampai sekarang karena keadaan keuangan dari Penggugat mengalami kesulitan, maka Penggugat belum bisa membayarkan kewajibannya kepada Tergugat I" maka jelas dan terang secara hukum Tergugat Rekonvensi telah lalai atau cidera janji (wanprestasi), berdasarkan pengakuan dari Tergugat Rekonvensi merupakan bukti yang sempurna sebagaimana diatur dalam Pasal 1925 KUHPerdata berbunyi :
"Pengakuan yang diberikan dihadapan hakim, merupakan suatu bukti yang sempurna terhadap orang yang telah memberikannya, baik sendiri maupun dengan perantara seseorang yang diberi kuasa khusus untuk itu".
4. Bahwa terang dan jelas setiap perbuatan yang ingkar janji atau lalai melaksanakan kewajiban (wanprestasi) sebagaimana yang dimaksud

Halaman 10 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor **80/Pdt.G/2024/PN Yyk**



didalam Pasal 1266 KUHPdata apabila terjadi wanprestasi yang menimbulkan kerugian bagi kreditur maka kreditur tersebut dapat menuntut pemenuhan perikatan dengan ganti rugi, maka wajar apabila Penggugat Rekonvensi menuntut agar Tergugat Rekonvensi melaksanakan pemenuhan perjanjian kredit dan membayar ganti kerugian sebagai berikut :

Kerugian Materiil :

- Pokok utang sebesar Rp 2.169.952.449,- (dua milyar seratus enam puluh sembilan juta sembilan ratus lima puluh dua ribu empat ratus empat puluh sembilan rupiah);
- Keterlambatan pemenuhan pembayaran kewajiban Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi sebagaimana disepakati didalam jadwal angsuran dari bulan Januari 2023 sampai bulan Agustus 2024 adalah 19 bulan X Rp 41.049.200,- = Rp 779.934.800,- (tujuh ratus tujuh puluh Sembilan juta Sembilan ratus tiga puluh empat ribu delapan ratus rupiah);
- Denda keterlambatan pelaksanaan pembayaran kewajiban Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi adalah Rp 38.996.740,- (tiga puluh delapan juta sembilan ratus sembilan puluh enam ribu tujuh ratus empat puluh rupiah);

Sehingga total kerugian Materiil Penggugat Rekonvensi adalah : Rp 2.169.952.449,- + Rp 779.934.800,- + Rp 38.996.740,- = Rp 2.988.883.989,- (dua milyar sembilan ratus delapan puluh delapan juta delapan ratus delapan puluh tiga ribu sembilan ratus delapan puluh sembilan rupiah);

Kerugian Immateriil :

Karena adanya gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi yang tanpa alasan dan bukti yang jelas sedangkan Penggugat Rekonvensi menjaga kredibilitas dan kepercayaan masyarakat sehingga Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian immateriil sebesar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);

Sehingga total kerugian keseluruhan yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi adalah Rp 2.988.883.989,- + Rp 300.000.000,- = Rp 3.288.883.989,- (tiga milyar dua ratus delapan puluh delapan juta delapan ratus delapan puluh tiga ribu sembilan ratus delapan puluh sembilan rupiah);

5. Bahwa kerugian Materiil dan Immateriil tersebut diatas wajib dibayarkan lunas seketika Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat



Rekonvensi selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak putusan perkara ini dijatuhkan oleh Pengadilan;

6. Bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi telah sangat dirugikan baik secara materil dan immateril akibat dari tindakan lalai atau wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi tersebut dan karena gugatan rekonvensi ini didukung oleh data dan fakta yang valid, demi kepastian hukum serta sebagai antisipasi timbulnya kerugian yang lebih banyak lagi dikemudian hari, maka Penggugat Rekonvensi mohon putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan secara serta merta atau dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun verzet;
7. Bahwa langkah dan kebijakan ini dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi selain dalam persepektif untuk penegakan hukum dan keadilan guna menjaga dan melindungi hak dan kehormatan khususnya di kalangan perbankan dan masyarakat pada umumnya sehingga terwujud suatu pembelajaran dan sosialisasi hukum khususnya bagi Tergugat Rekonvensi;

Berdasarkan hal-hal maupun uraian alasan-alasan yang kami sampaikan diatas, maka kami mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara aquo memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) untuk seleuruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

DALAM KONVENSI :

- Menyatakan menurut hukum Gugatan Penggugat Konvensi ditolak (*ontzegd*) atau setidaknya Gugatan Penggugat Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI :

Primair :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi telah Wanprestasi dengan segala akibat hukumnya;



3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi materiil dan kerugian immaterial sebesar Rp 3.288.883.989,- (tiga milyar dua ratus delapan puluh delapan juta delapan ratus delapan puluh tiga ribu sembilan ratus delapan puluh sembilan rupiah); kepada Penggugat Rekonvensi secara sekaligus dan seketika selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah putusan Pengadilan dijatuhkan;
4. Menetapkan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta atau dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun verzet;

Subsidaire :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. PENDAHULUAN

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa objek sengketa dalam gugatan *a quo* adalah sebagai berikut:
 - a. Sebidang tanah dan bangunan seluas 192 m² sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 06013;
 - b. Sebidang tanah pekarangan dan segala sesuatu yang tumbuh dan berdiri di atasnya seluas 29 m² sesuai dengan SHM Nomor 05351; dan
 - c. Sebidang tanah pekarangan dan segala sesuatu yang tumbuh dan berdiri di atasnya seluas 319 m² sesuai SHM Nomor 05348.

Selanjutnya disebut objek sengketa, yang ketiganya tercatat atas nama Surojo, S.T., M.eng, yang menjadi jaminan atas Perjanjian Kredit Nomor 1 tanggal 14 September 2021 dan Addendum Perjanjian Kredit Nomor 84 tanggal 28 April 2022 antara PT Bank Perkreditan Rakyat Madani Sejahtera Abadi (*in casu* Tergugat I) selaku Kreditur dengan Surojo, S.T. M.eng (*in casu* Penggugat) selaku Debitur.

3. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan pelelangan atas objek sengketa merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), dengan dalil-dalil sebagai berikut:
 - a. Menyatakan perbuatan Tergugat II adalah PMH karena melaporkan dan mengajukan penetapan status Penggugat oleh Bank Indonesia sebagai kolektibilitas;

Halaman 13 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 80/Pdt.G/2024/PN Yyk



- b. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian materiil yang dialami Penggugat sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah).
4. Bahwa dalil-dalil Penggugat merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum, karena:
 - a. Tergugat II tidak pernah melaksanakan lelang atas objek sengketa sebagaimana didalilkan Penggugat sebagaimana telah dikeluarkannya Surat Pernyataan Pembatalan Lelang Nomor 13/09.05/2024-01 tanggal 24 Januari 2024 oleh Pejabat Lelang.
 - b. Dalam gugatannya tidak terdapat dalil yang menunjukkan ketentuan hukum dan perbuatan apa yang dilakukan oleh Tergugat II yang dianggap melanggar hukum. Faktanya Tergugat II tidak melakukan perbuatan/ tindakan yang melawan hukum, sehingga tidak patut turut dihukum menanggung pembayaran ganti rugi secara tanggung renteng.
5. Bahwa proses pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa adalah lelang eksekusi Hak Tanggungan, yang berpedoman pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU HT), *Vendureglement*, dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Pelaksanaan Lelang). Namun demikian, rencana pelelangan *a quo* telah **DIBATALKAN** oleh Tergugat II, sebelum dilaksanakannya lelang.
6. Bahwa guna membantah dalil-dalil Penggugat, maka Tergugat II akan menyampaikan secara lengkap uraian penjelasan dalam jawaban di bawah ini.

II. DALAM EKSEPSI

***Ekseptio Peremptoria* (Gugatan Penggugat Telah Tersingkirkan dengan Telah Dibatalkannya Rencana Lelang Objek Sengketa A Quo)**

1. Bahwa Penggugat dalam posita angka 6 dan angka 7 pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat II yang akan melakukan lelang atas objek sengketa pada tanggal 24 Januari 2024 atas permohonan dari Tergugat I merupakan PMH.
2. Bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut telah terbantahkan dan tersingkirkan (*set aside*) dengan dikeluarkannya Surat Pernyataan Pembatalan Lelang Nomor 13/09.05/2024-01 tanggal 24 Januari 2024 karena pengumuman lelang tidak dilaksanakan sesuai ketentuan.
3. Bahwa pembatalan rencana lelang tersebut sesuai dengan ketentuan

Halaman 14 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 80/Pdt.G/2024/PN Yyk



Pasal 36 huruf c PMK Pelaksanaan Lelang yang menyatakan, "**Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan oleh Pejabat Lelang berdasarkan: c. Hal lain yang diatur dalam Peraturan Menteri ini;**"

4. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 39 huruf g PMK Pelaksanaan Lelang lebih lanjut mengatur bahwa:

Pasal 39

"Hal lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 huruf c yang menjadi dasar pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang meliputi:

g. Pengumuman Lelang yang dilaksanakan Penjual tidak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;"

5. Bahwa berdasarkan fakta dan ketentuan hukum tersebut, telah sangat jelas bahwa gugatan Penggugat telah kehilangan dasar pokok gugatan/tersingkirkan (*set aside*) dengan telah dibatalkannya lelang objek sengketa *a quo*. Oleh karena itu, sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

III. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil dan petitum Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II pada Jawaban dalam pokok perkara ini. Bahwa semua yang tertuang dalam Jawaban bagian eksepsi mohon agar dianggap sebagai satu kesatuan dalam Jawaban bagian Pokok Perkara ini.

A. Permohonan Lelang Tergugat I Telah Dibatalkan

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam gugatan posita angka 7 dan petitum angka 2 yang pada pokoknya menyatakan tindakan Para Tergugat merupakan PMH.
2. Bahwa dalil tersebut adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum karena sebagaimana yang telah Tergugat II sampaikan dalam eksepsi terkait telah dibatalkannya pelaksanaan lelang atas objek sengketa *a quo*.
3. Bahwa dapat Tergugat II tegaskan, pelaksanaan lelang yang akan dilakukan oleh Tergugat I melalui perantaraan Tergugat II merupakan kewajiban hukum Tergugat II selaku **perantara lelang** berdasarkan Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie*

Halaman 15 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor **80/Pdt.G/2024/PN Yyk**



28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) jo. PMK Pelaksanaan Lelang.

4. Bahwa Tergugat I dengan surat Nomor 001/DIR-MSA/X/2023 tanggal 19 Oktober 2023 hal Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanpa kehadiran peserta lelang (E-action melalui internet secara tertutup/*closed bidding*) yang sekaligus melampirkan dokumen-dokumen pendukungnya, telah mengajukan permohonan lelang objek sengketa *a quo* kepada Tergugat II.
5. Bahwa Tergugat II melalui surat Nomor 13/09.05/2024-01 hal Surat Pernyataan Pembatalan Lelang tanggal 24 Januari 2024 telah membatalkan rencana pelaksanaan lelang karena tidak memenuhi Legalitas Formal yakni pengumuman lelang tidak dilaksanakan sesuai dengan ketentuan.
6. Bahwa pembatalan lelang oleh Pejabat Lelang tersebut telah sesuai dengan Pasal 47 huruf e dan huruf g PMK Pelaksanaan Lelang yang mengatur sebagai berikut:

“Hal lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 huruf c yang menjadi dasar Pejabat Lelang melakukan pembatalan atas Lelang yang akan dilaksanakan meliputi:

 - e. *tidak memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang;*
 - ...
 - g. *Pengumuman Lelang yang dilaksanakan Penjual tidak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.”*
7. Bahwa karena lelang belum dilaksanakan maka belum ada peralihan kepemilikan. Oleh karena itu, tidak ada akibat hukum apapun terhadap objek sengketa sehingga gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II tidak berdasar.
8. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, pembatalan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh tergugat II telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan tindakan Tergugat II merupakan PMH yang merugikan Penggugat adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum, oleh karenanya sudah semestinya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

B. Akar Permasalahan A Quo adalah Wanprestasi

1. Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Penggugat, hal yang paling penting adalah *point of view* dalam memahami perkara *a*

Halaman 16 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 80/Pdt.G/2024/PN Yyk



quo yaitu dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi *concern*. Sesuai dengan dalil-dalil Penggugat maka telah jelas bahwa akar permasalahannya adalah wanprestasi atas Perjanjian Kredit Nomor 1 tanggal 14 September 2021 dan Addendum Perjanjian Kredit Nomor 84 tanggal 28 April 2022 yang telah dilakukan oleh Penggugat selaku Debitur dengan Tergugat I selaku Kreditur.

2. Bahwa sesuai dengan dasar-dasar ilmu hukum perjanjian dan latar belakang permasalahan *a quo* yaitu adanya perjanjian, yang secara umum dipahami bahwa perjanjian mengatur dan mengikat para pihak yang ada dalam perjanjian (Pasal 1338 KUHPerdara).
3. Bahwa terhadap perkara *a quo* dapat Tergugat II sampaikan fakta hukum bahwa atas jaminan objek sengketa yang dilelang, telah diikat dengan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 05549/2021 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 099/2021 tanggal 14 Oktober 2021.
4. Bahwa dengan diikatnya objek sengketa dalam bentuk Hak Tanggungan, bermaksud memberikan kepastian kepada bank terhadap jaminan kredit yang telah diberikan. Jaminan ini memberikan perlindungan bagi Kreditur, apabila Debitur *wanprestasi*, maka Kreditur dapat melakukan eksekusi.
5. Bahwa pada faktanya, Penggugat tidak dapat menyelesaikan kewajibannya (*wanprestasi*). Hal ini dibuktikan dengan adanya **Surat Peringatan (SP) I Nomor 025/CSD-MSA/SP-1/VIII/2022 tanggal 18 Agustus 2022, SP II Nomor 022/CSD-MSA/SP-2/II/2023 tanggal 15 Februari 2023 dan SP III Nomor 007/CSD-MSA/SP-3/VI/2023 tanggal 9 Mei 2023** dari Tergugat I selaku Kreditur yang meminta Penggugat selaku Debitur untuk segera menyelesaikan kewajibannya, namun Penggugat tetap tidak dapat memenuhinya. Sehingga Tergugat I selaku Kreditur Pemegang Hak Tanggungan berhak menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum (*vide* ketentuan Pasal 6 *jo* Pasal 20 ayat (1) UU HT).
6. Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu ***wanprestasi* dengan menggiringnya kepermasalahan perbuatan melawan hukum**, dan menarasikannya sebagai korban (*playing victim*) dengan meminta ganti rugi dari pihak-pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dalam perjanjian *a quo*. Tindakan tersebut

Halaman 17 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor **80/Pdt.G/2024/PN Yyk**



tidak dapat dibenarkan dan jelas-jelas menunjukkan iktikad tidak baik Penggugat yang tidak mau bertanggung jawab atas *wanprestasi* yang secara sadar telah dilakukannya berusaha mencari keuntungan melalui gugatan *a quo*.

7. Bahwa sebagaimana pula pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Padang Nomor 14/Pdt/2021/PT.PDG tanggal 5 Februari 2021 yang menguatkan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang Nomor 9/Pdt.G/2020/PN.Pdg tanggal 18 November 2020 yaitu:

- Alinea ketiga halaman 93-94 putusan:

“bahwa dalam kasus ini telah terbukti adanya perjanjian kredit antara Para Penggugat sebagai pihak kreditur dan Tergugat sebagai debitur perjanjian kredit sebagaimana didalam jawaban Para Penggugat yaitu Perjanjian Kredit...;

bahwa kemudian Para Penggugat terbukti lalai membayar angsuran atas fasilitas kreditnya sehingga Para Penggugat telah cidera janji;

Menimbang, bahwa menurut Majelis yang penting dan menentukan adalah apakah fakta yang melahirkan cidera janji itu, terlepas dari kewajiban secara kontraktual, menimbulkan perbuatan melanggar hukum tetapi kalau yang dilanggar itu merupakan pelanggaran kontraktual maka itu merupakan cidera janji bukan merupakan perbuatan melawan hukum;”

8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, oleh karena dalil-dalil PMH yang diajukan Penggugat telah menyimpang dari akar permasalahan, cenderung kepada iktikad tidak baik dan menyalahi ketentuan peraturan perundang-undangan tentang perjanjian dan hak tanggungan, maka sudah sepatutnya dalil-dalil Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim.

C. Fakta Hukum Objek Dalam Perkara *A Quo* Yang Merupakan Barang Jaminan Kredit yang Diikat Hak Tanggungan

1. Bahwa objek sengketa *a quo* sebagaimana didalilkan oleh Penggugat merupakan barang jaminan kredit Penggugat pada Tergugat I yang tertuang dalam Perjanjian Kredit Nomor 1 tanggal 14 September 2021 dan Addendum Perjanjian Kredit Nomor 84 tanggal 28 April 2022 serta telah diikat dengan SHT Nomor 05549/2021 dan APHT Nomor 099/2021 tanggal 14 Oktober 2021.

2. Bahwa dengan diikatnya objek sengketa *a quo* dengan Hak Tanggungan, telah mendapat persetujuan dari Penggugat selaku

Halaman 18 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor **80/Pdt.G/2024/PN Yyk**



Penjamin dalam Perjanjian Kredit, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 9 angka 1 yang menegaskan:

“Untuk menjamin pembayaran kembali seluruh hutang dan kewajiban PEMINJAM secara tertib berdasarkan Perjanjian KREDIT ini, baik hutang pokok, bunga, denda dan kewajiban, lainnya yang terhutang, peminjam sepakat untuk memberikan agunan berupa 3 (tiga) bidang Sertipikat tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam Sertipikat..”

3. Bahwa dengan pengikatan hak tanggungan tersebut, maka tunduk pada ketentuan UU HT yang sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para Debitur, Kreditur dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak tanggungan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya.
4. Bahwa *in casu* telah terjadi *wanprestasi* yang dilakukan oleh Penggugat atas Perjanjian Kredit *a quo*, maka Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 UU HT.
5. Bahwa sesuai Pasal 20 ayat (1) huruf a UU HT, diatur bahwa:
Pasal 20 UU HT
(1) *“Apabila debitur cedera janji, maka berdasarkan:*
 - a. *Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UU HT”*
6. Bahwa atas dasar hal tersebut, Tergugat I mengajukan permohonan pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* kepada Tergugat II sebagai kantor lelang Negara. Oleh karenanya, tindakan Tergugat I yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan kredit Penggugat melalui Tergugat II adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan.
7. Bahwa rencana pelaksanaan lelang eksekusi oleh Tergugat II atas objek sengketa *a quo* merupakan konsekuensi yang harus diterima oleh Penggugat akibat *wanprestasi* yang dilakukan Penggugat atas Perjanjian Kredit. Oleh karenanya, dalil-dalil Penggugat yang berhubungan dengan eksekusi lelang objek perkara *a quo* adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya



untuk ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

D. Kedudukan KPKNL Yogyakarta sebagai Perantara Lelang

1. Bahwa Tergugat II perlu menjelaskan kedudukan Tergugat II dalam pelaksanaan objek sengketa *a quo*. Sesuai Pasal 27 ayat (2) PMK Pelaksanaan Lelang mengatur sebagai berikut:

“(2) Penyelenggaraan Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan permohonan Penjual.”

2. Bahwa sesuai ketentuan hukum dimaksud, membuktikan bahwa kedudukan Tergugat II hanya sebagai perantara penjualan barang jaminan secara umum yang diajukan oleh penjual.
3. Bahwa Tergugat II melaksanakan tugas sebagai perantara penjualan objek sengketa sebagai pelaksanaan amanat penjualan barang jaminan sebagaimana diatur dalam UU HT dan *Vendureglement*.
4. Bahwa pada faktanya, Tergugat II menerima permohonan lelang dari Tergugat I dan telah menetapkan pelaksanaan lelang. Namun, sebagaimana yang telah Tergugat II sampaikan pelaksanaan lelang dimaksud telah dibatalkan karena tidak terpenuhinya legalitas formal.
5. Bahwa selanjutnya, surat pernyataan Tergugat I Nomor 001/DIR-MSA/X/2023 tanggal 19 Oktober 2023 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I bertanggung jawab penuh atas segala gugatan baik perdata maupun tuntutan pidana serta tuntutan ganti rugi dan/atau *dwangsom* yang timbul dikemudian hari sebagai akibat dari pelaksanaan lelang.
6. Bahwa sesuai pernyataan dari Tergugat I tersebut, membuktikan bahwa tanggung jawab dan kewenangan penjualan objek sengketa berada pada Tergugat I selaku penjual.
7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut membuktikan bahwa dengan adanya rencana penjualan objek sengketa, kedudukan Tergugat II hanya sebagai perantara dan pihak yang bertanggung jawab terkait lelang atas objek sengketa *a quo* adalah Tergugat I selaku penjual. Dengan demikian, dalil-dalil Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum dan sudah sepantasnya ditolak.

E. Uraian Prosedur Lelang

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam gugatan posita angka 7 dan petitum angka 2 yang pada pokoknya menyatakan tindakan Para Tergugat merupakan PMH.

Halaman 20 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 80/Pdt.G/2024/PN Yyk



2. Bahwa prosedur pelaksanaan lelang oleh Tergugat II diawali dengan adanya permohonan dari Tergugat I selaku Penjual melalui Surat Nomor 001/DIR-MSA/X/2023 hal Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanpa kehadiran peserta lelang (*E-action* melalui internet secara tertutup/*closed bidding*) tanggal 19 Oktober 2023.
3. Bahwa surat permohonan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut diikuti dengan dokumen-dokumen persyaratan lelang, yaitu:
 - a. Copy Perjanjian Kredit Nomor 1 tanggal 14 September 2021;
 - b. Copy Addendum Perjanjian Kredit Nomor 84 tanggal 28 April 2022;
 - c. Copy SHT No. 05549/2021 tanggal 14 Oktober 2021;
 - d. Copy APHT No. 099/2021 tanggal 14 Oktober 2021;
 - e. Copy SHM Nomor 06013, SHM Nomor 05351, SHM Nomor 05348;
 - f. Copy Surat Peringatan I Nomor 025/CSD-MSA/SP-1/VIII/2022 tanggal 18 Agustus 2022;
 - g. Copy Surat Peringatan II Nomor 022/CSD-MSA/SP-2/II/2023 tanggal 15 Februari 2023;
 - h. Copy Surat Peringatan III Nomor 007/CSD-MSA/SP-3/V/2023 tanggal 9 Mei 2023;
 - i. Surat Pernyataan Nomor 001/DIR-MSA/X/2023 tanggal 19 Oktober 2023;
4. Bahwa terhadap surat permohonan penjualan lelang eksekusi Hak Tanggungan *a quo*, maka Tergugat II memeriksa kelengkapan dokumen persyaratan secara administratif dan faktanya lelang belum dapat dilaksanakan karena tidak terpenuhinya legalitas formal.

IV. Bantahan Tergugat II Terhadap Dalil Penggugat Dalam Gugatan A Quo

A. Tergugat II Menolak Dalil Penggugat Yang Menyatakan Tergugat II telah melakukan PMH karena melaporkan dan mengajukan penetapan status Penggugat oleh Bank Indonesia sebagai kolektibilitas

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil posita gugatan posita angka 7 dan petitum angka 2 yang pada pokoknya menyatakan tindakan Para Tergugat merupakan PMH.
2. Bahwa terhadap dalil/alasan tersebut di atas adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* karena tidak ada satupun tindakan dari Tergugat II yang memenuhi

Halaman 21 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 80/Pdt.G/2024/PN Yyk



unsur-unsur **PMH** sebagaimana yang diatur dalam pasal 1365 **KUHPerdata**, yakni:

- a. Adanya suatu perbuatan;
Faktanya tidak ada pelelangan karena lelang sudah dibatalkan.
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum;
Faktanya tidak ada PMH yang dilakukan Tergugat II.
- c. Adanya kesalahan atau kelalaian atau kurang hati-hati dari si pelaku;
Prosedur lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
- d. Adanya kerugian bagi korban;
Tidak ada pihak yang dirugikan.
- e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.
Tidak ada hubungan hukum apapun antara Tergugat II dengan Penggugat.

3. Bahwa unsur-unsur PMH tersebut bersifat kumulatif, apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka tidak dapat dianggap telah melakukan PMH, maka terhadap dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat di dalam gugatan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

4. Bahwa di samping itu, perlu Tergugat II tegaskan bahwa pada saat gugatan *a quo* diajukan oleh Penggugat, objek sengketa sama sekali belum dilelang oleh Tergugat II sebagaimana yang dikhawatirkan oleh Penggugat. Bahwa oleh karena nyata-nyatanya belum terjadi peralihan kepemilikan hak atas objek sengketa, sehingga jelas bahwa gugatan *a quo* tidak berdasarkan hukum sama sekali.

5. Bahwa selanjutnya, Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat II telah sewenang-wenang dengan melaporkan dan mengajukan penetapan agar Penggugat ditetapkan statusnya oleh Bank Indonesia sebagai kolektibilitas adalah tidak berdasar hukum, karena Tergugat II sama sekali tidak mempunyai kewenangan untuk melaporkan dan mengajukan status Penggugat kepada Bank Indonesia.

6. Bahwa berdasarkan hal-hal dimaksud, membuktikan bahwa dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat II telah melakukan PMH adalah dalil yang mengada-ada dan tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karenanya sudah sepatutnya dalil Penggugat tersebut di atas untuk ditolak atau

Halaman 22 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor **80/Pdt.G/2024/PN Yyk**



setidak-tidaknya dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

B. Tergugat II Menolak Tuntutan Ganti Rugi yang diajukan Penggugat

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada petitum angka 8 yang mendalilkan bahwa “*Kedua objek sengketa tersebut apabila dijual dengan harga normal saat ini sebesar Rp19.000.000.000,00, sementara sisa pinjaman Penggugat untuk PRK sebesar Rp1.000.000.000,00 dan untuk pinjaman KMK tersisa Rp5.920.000.000,00. Oleh karenanya, Penggugat meminta kepada Majelis Hakim agar menghukum para Tergugat untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp12.080.000.000,00*”, karena tuntutan tersebut tidak berdasarkan hukum.
2. Bahwa sebagaimana telah Tergugat II uraikan di atas, lelang objek sengketa *a quo* nyata-nyata telah didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku dan dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan. Selain itu, pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* telah dibatalkan karena tidak terpenuhinya legalitas formil.
3. Bahwa Tergugat II sama sekali tidak melakukan tindakan yang merupakan PMH, sehingga bagaimana mungkin subjek hukum yang tidak melakukan PMH dituntut untuk membayar ganti rugi atas perbuatan yang tidak dilakukannya.
4. Bahwa *quon non* Penggugat benar-benar mengalami kerugian maka sepenuhnya merupakan tanggung jawab Tergugat I karena Tergugat I telah menyatakan bertanggung jawab penuh atas tuntutan ganti rugi dan membebaskan KPKNL Yogyakarta/Pejabat Lelang dari tuntutan ganti rugi sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pernyataan Nomor 001/DIR-MSA/X/2023 tanggal 19 Oktober 2023.
5. Bahwa hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 12 PMK Pelaksanaan Lelang, sebagai berikut:

“Penjual bertanggung jawab terhadap:

m. gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusnya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual; dan

n. tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusnya termasuk uang paksa/dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung

Halaman 23 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 80/Pdt.G/2024/PN Yyk



jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf f.”

6. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tersebut tidak berdasar dan tidak beralasan sama sekali (*illusioner*), sehingga harus ditolak oleh Majelis Hakim karena tuntutan ganti rugi baru dapat diajukan apabila pihak Tergugat II nyata-nyata dan terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara (*Vide*: Yurisprudensi MA RI Nomor 19 K/Sip/1983 tanggal 3 September 1983).
7. Bahwa Penggugat jelas-jelas memiliki iktikad tidak baik dan berusaha untuk mendapatkan keuntungan dari Tergugat II sebagai instansi pemerintah dan tergugat lainnya atas *wanprestasi* yang dilakukan oleh Penggugat selaku Debitur untuk tidak melaksanakan kewajiban sesuai perjanjian kredit, padahal telah menikmati fasilitas kredit yang diterimanya dari Tergugat I. Selain itu, seharusnya Penggugat selaku Debitur juga paham akan konsekuensi dari tidak dilaksanakannya kewajiban sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit.
8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, oleh karena tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tersebut pada prinsipnya berlaku apabila memang benar telah terjadi pelelangan terhadap objek sengketa. Namun pada faktanya, pelelangan tersebut dibatalkan oleh Tergugat II sehingga jelas tidak ada unsur PMH apapun yang dilakukan oleh Tergugat II. Sehingga dengan demikian apabila pelelangan tersebut tidak pernah terjadi, maka berakibat putusan tersebut menjadi sia-sia.

V. SIMPULAN

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat II sampaikan dan jelaskan di atas, maka dapat Tergugat II sampaikan kesimpulan sebagai berikut:

1. Bahwa pelelangan telah dibatalkan oleh Tergugat II sesuai dengan ketentuan yang mengacu pada Peraturan Lelang dan PMK Pelaksanaan Lelang, sehingga tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II.
2. Tergugat II tidak mempunyai kapasitas dan kewenangan dalam melaporkan Penggugat kepada Bank Indonesia agar Penggugat ditetapkan statusnya kolektibilitas.
3. Tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat tidak berdasarkan

Halaman 24 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 80/Pdt.G/2024/PN Yyk



hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena hal tersebut selain telah ditanggapi melalui jawaban Tergugat II tersebut, juga tidak berdasarkan hukum.

Maka : berdasarkan alasan-alasan tersebut, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar berkenan memutuskan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan menolak permohonan pembayaran ganti kerugian yang dimohonkan oleh Penggugat untuk seluruhnya;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa terhadap jawaban yang disampaikan Tergugat I dan Tergugat II, maka Penggugat telah menyampaikan Repliknya secara e-Court tanggal 3 September 2024;

Menimbang bahwa terhadap Replik dari Penggugat, maka Tergugat I dan Tergugat II telah menyampaikan Dupliknya secara e-Court tanggal 10 September 2024;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti dipersidangan berupa:

1. Fotokopi Surat Pemberitahuan Angsuran Kredit, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Surat pemberitahuan lelang Eksekusi Hak Tanggungan, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Surat Penetapan Jadwal Lelang, diberi tanda bukti P-3;

Menimbang, bahwa mengenai Surat-surat bukti P-1 sampai dengan P-3 telah diberi materai secukupnya, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan saksi-saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa guna meneguhkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat I mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit No. 01 Tanggal 14 September 2021, diberi tanda bukti T I-1;
2. Fotokopi Addendum Perjanjian Kredit No. 84 Tanggal 28 April 2022, diberi tanda bukti T I-2;
3. Fotokopi Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 099/2021 Tanggal 14 Oktober 2021 Notaris Hendi Rusianto, S.H., diberi tanda bukti T I-3;
4. Fotokopi Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 59/2022 Tanggal 18 Mei 2022 Notaris Ricky, S.H., M.Kn, diberi tanda bukti T I-4;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 05549/2021 Peringkat I, diberi tanda bukti T I-5;
6. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 02244/2022 Peringkat II, diberi tanda bukti T I-6;
7. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 06013/Ngestiharjo/Kasih/Bantul/DIY atas nama Surojo Sarjana Teknik, diberi tanda bukti T-7;
8. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 05348/Ngestiharjo/Kasih/Bantul/DIY atas nama Surojo Sarjana Teknik Master Of Engineering, diberi tanda bukti T I-8;
9. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 05351/Ngestiharjo/Kasih/Bantul/DIY atas nama Surojo Sarjana Teknik Master Of Engineering, diberi tanda bukti T I-9;
10. Fotokopi Surat Peringatan I No. 025/CSD-MSA/SP-1/VIII/2022 Tanggal 18 Agustus 2022, diberi tanda bukti T I-10;
11. Fotokopi Surat Peringatan II No. 011/CSD-MSA/SP-2/X/2022 Tanggal 10 Oktober 2022, diberi tanda bukti T I-11;
12. Fotokopi Surat Peringatan III No. 007/CSD-MSA/SP-3/V/2024 Tanggal 9 Mei 2023, diberi tanda bukti T I-12;
13. Fotokopi Tanda Terima Surat Peringatan I, diberi tanda bukti T I-13;
14. Fotokopi Surat Penetapan Lelang KPKNL, diberi tanda bukti T I-14;
15. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, diberi tanda bukti T I-15;
16. Fotokopi Surat Pertanyaan Pembatalan Lelang KPKNL, diberi tanda bukti T I-16;

Halaman 26 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor **80/Pdt.G/2024/PN Yyk**



17. Fotokopi Laporan Penilaian Tanah Bangunan dan Sarana Pelengkap Kantor Jasa Penilai Publik Diesmar, Susanto, Salman dan Rekan, diberi tanda bukti T I-17;

18. Fotokopi Riwayat Kredit, diberi tanda bukti T I-18;

Untuk fotokopi bukti surat T I-5, T I-6, T I-10, T I-11, T I-12, TI-13, TI-14 dan T I-16 merupakan **fotokopi dari fotokopi**, TI-18 adalah hasil print out dan telah bermeterai cukup;

Menimbang, bahwa guna meneguhkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat II mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Nomor 001/DIR-MSA/X/2023 tanggal 19 Oktober 2023 hal Permohonan Lelang Hak Tanggungan tanpa kehadiran peserta lelang (E-action melalui internet secara tertutup/close bidding), diberi tanda bukti T II-1;
2. Fotokopi Surat Pernyataan Pembatalan Lelang Nomor 13/09.05/2024-01 tanggal 24 Januari 2024, diberi tanda bukti T II-2;

Untuk fotokopi surat berupa T II-1, T II-2, tersebut telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dan bermeterai cukup;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak mengajukan saksi-saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II mengajukan kesimpulan secara e-Court pada hari Kamis, tanggal 17 Oktober 2024, sedangkan Penggugat tidak mengajukan kesimpulan yang selengkapnyanya sebagaimana dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI;

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa eksepsi yang tidak menyangkut tentang kompetensi pengadilan, baik kompetensi absolut maupun kompetensi relatif, maka berdasarkan Pasal 136 HIR, maka eksepsi tersebut diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan jawaban dan didalam surat jawabannya selain mengajukan jawaban terhadap pokok perkara, juga telah menyertakan dalil-dalil eksepsi,

Halaman 27 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor **80/Pdt.G/2024/PN Yyk**



sehingga oleh karenanya sebelum mempertimbangkan mengenai pokok perkara, terlebih dahulu dipertimbangkan eksepsi yang dikemukakan oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan tanggapan Penggugat atas eksepsi Tergugat I yang termuat dalam replik Penggugat, serta memperhatikan duplik Para Tergugat maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (*obscur libel*), dikarenakan dalam posita angka 5 Gugatan Penggugat mendalilkan bahwa : Bahwa sekitar tahun 2022 sampai sekarang karena keadaan keuangan dari Penggugat mengalami kesulitan, maka Penggugat belum bisa membayarkan kewajibannya kepada Tergugat I, sehingga gugatan Penggugat yang mendalilkan Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum adalah cacat yuridis yang menyebabkan Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas;
2. Bahwa Gugatan Penggugat Gugatan Penggugat *Error In Persona* Gugatan Penggugat, yang mencantumkan identitas Tergugat I sebagai pihak yang ditarik kedalam Gugatan Penggugat dengan nama PT. Bank Perkreditan Rakyat Madani Sejahtera Abadi sedangkan secara fakta saat diajukan Gugatan oleh Penggugat nama Tergugat I adalah PT. Bank Perekonomian Rakyat Madani Sejahtera Abadi sebagaimana pengesahan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-0021109.AH.01 .02.TAHUN 2024 tertanggal 03 April 2024 sehingga Gugatan Penggugat salah alamat (*error in persona*);
3. Bahwa Gugatan Penggugat Prematur dengan alasan Penggugat tidak mengindahkan dan tidak memiliki itikad baik dengan tidak melaksanakan kewajiban tepat waktu sesuai yang diperjanjikan, Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan Nomor : 05529/2021 Peringkat Pertama dan Hak Tanggungan Nomor : 02244/2022 Peringkat Kedua, yang dilindungi Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, maka berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) mengajukan permohonan eksekusi terhadap obyek hak tanggungan pada tanggal 24 Januari 2024 dengan menjual melalui pelelangan umum di Kantor Pelayanan Kekayaan dan Letang (KPKNL);

Menimbang bahwa untuk selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi ini sebagai berikut:



Menimbang, bahwa makna dan hakekat suatu eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan (baca dan periksa Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1998, halaman 115);

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi Kuasa Tergugat I yang menyatakan bahwa Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (*obscur libel*), selanjutnya setelah Majelis Hakim membaca dengan seksama gugatan Penggugat ternyata gugatan Penggugat disusun secara runtut berdasarkan waktu kejadian yang menjadi landasan hukum diajukannya gugatan aquo, dan untuk menguji lebih lanjut apakah gugatan penggugat benar-benar didasarkan pada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dan tergugat II atautkah sebaliknya, maka diperlukan pembuktian dalam pokok perkara, sehingga alasan eksepsi Tergugat I telah masuk dalam pembuktian pokok perkara oleh karenanya eksepsi Tergugat I dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi Tergugat I pada angka 2 tersebut di atas, selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut : bahwa benar dalam gugatan Penggugat telah mendudukan **PT Bank Perkreditan Rakyat Madani Sejahtera Abadi**, tempat kedudukan Jalan C Simanjuntak No 26 Yogyakarta, Terban, Gondokusuman, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta sebagai tergugat I, dan ternyata pada hari sidang yang telah ditentukan ternyata Tergugat I telah mengirimkan wakil atau kuasa hukumnya yang sah untuk membela kepentingannya di persidangan, dengan demikian kesalahan penulisan kata perkreditan dengan perekonomian tidak menjadikan gugatan Penggugat cacat yuridis berupa error in persona, dan dengan demikian eksepsi Tergugat I pada angka 2 dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I pada angka 3, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut : bahwa yang dimaksud gugatan premature adalah gugatan yang diajukan sebelum batas waktu yang ditentukan atau belum terpenuhi, dan setelah Majelis Hakim membaca dengan seksama gugatan Penggugat, Majelis Hakim tidak menemukan adanya batas waktu yang ditentukan untuk mengajukan gugatan tersebut, dan selain itu dalam alasan eksepsi Tergugat I tersebut, Tergugat I tidak memberikan alasan batas waktu mana yang belum dipenuhi Penggugat hingga diajukannya gugatan dalam perkara ini, dengan demikian alasan eksepsi Tergugat I pada angka 3 dinyatakan tidak dapat diterima;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan demikian keseluruhan eksepsi Tergugat I dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONVENSI

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang bahwa dalil utama gugatan Penggugat adalah apakah Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu dengan cara perbuatan dan tindakan Para Tergugat adalah sewenang-wenang melaporkan dan mengajukan penetapan agar Penggugat ditetapkan statusnya oleh Bank Indonesia sebagai kolektibilitas adalah sebagai perbuatan melawan hukum, khususnya terhadap ketentuan dan peraturan Bank Indonesia. Terlebih-lebih Tergugat I melalui tindakan KPKNL Yogyakarta akan melakukan lelang terhadap aset hak milik Penggugat;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat di bantah oleh Para Tergugat, maka Penggugat dibebani untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Penggugat mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Surat Pemberitahuan Angsuran Kredit, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Surat pemberitahuan lelang Eksekusi Hak Tanggungan, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Surat Penetapan Jadwal Lelang, diberi tanda bukti P-3;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Tergugat I mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit No. 01 Tanggal 14 September 2021, diberi tanda bukti T I-1;
2. Fotokopi Addendum Perjanjian Kredit No. 84 Tanggal 28 April 2022, diberi tanda bukti T I-2;
3. Fotokopi Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 099/2021 Tanggal 14 Oktober 2021 Notaris Hendi Rusinanto, S.H., diberi tanda bukti T I-3;
4. Fotokopi Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 59/2022 Tanggal 18 Mei 2022 Notaris Ricky, S.H., M.Kn, diberi tanda bukti T I-4;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 05549/2021 Peringkat I, diberi tanda bukti T I-5;
6. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 02244/2022 Peringkat II, diberi tanda bukti T I-6;

Halaman 30 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor **80/Pdt.G/2024/PN Yyk**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 06013/Ngestiharjo/Kasih/Bantul/DIY atas nama Surojo Sarjana Teknik, diberi tanda bukti T-7;
8. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 05348/Ngestiharjo/Kasih/Bantul/DIY atas nama Surojo Sarjana Teknik Master Of Engineering, diberi tanda bukti T I-8;
9. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 05351/Ngestiharjo/Kasih/Bantul/DIY atas nama Surojo Sarjana Teknik Master Of Engineering, diberi tanda bukti T I-9;
10. Fotokopi Surat Peringatan I No. 025/CSD-MSA/SP-1/VIII/2022 Tanggal 18 Agustus 2022, diberi tanda bukti T I-10;
11. Fotokopi Surat Peringatan II No. 011/CSD-MSA/SP-2/X/2022 Tanggal 10 Oktober 2022, diberi tanda bukti T I-11;
12. Fotokopi Surat Peringatan III No. 007/CSD-MSA/SP-3/V/2024 Tanggal 9 Mei 2023, diberi tanda bukti T I-12;
13. Fotokopi Tanda Terima Surat Peringatan I, diberi tanda bukti T I-13;
14. Fotokopi Surat Penetapan Lelang KPKNL, diberi tanda bukti T I-14;
15. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, diberi tanda bukti T I-15;
16. Fotokopi Surat Pernyataan Pembatalan Lelang KPKNL, diberi tanda bukti T I-16;
17. Fotokopi Laporan Penilaian Tanah Bangunan dan Sarana Pelengkap Kantor Jasa Penilai Publik Diesmar, Susanto, Salman dan Rekan, diberi tanda bukti T I-17;
18. Fotokopi Riwayat Kredit, diberi tanda bukti T I-18;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Tergugat II mengajukan bukti berupa :

1. Fotokopi Surat Nomor 001/DIR-MSA/X/2023 tanggal 19 Oktober 2023 hal Permohonan Lelang Hak Tanggungan tanpa kehadiran peserta lelang (E-action melalui internet secara tertutup/close bidding), diberi tanda bukti T II-1;
2. Fotokopi Surat Pernyataan Pembatalan Lelang Nomor 13/09.05/2024-01 tanggal 24 Januari 2024, diberi tanda bukti T II-2;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan bukti surat yang diajukan Penggugat, Majelis Hakim tidak menemukan adanya perbuatan melawan hukum yaitu dengan cara perbuatan dan tindakan Para Tergugat adalah sewenang-wenang melaporkan dan mengajukan penetapan agar Penggugat ditetapkan statusnya oleh Bank Indonesia sebagai kolektibilitas adalah sebagai perbuatan melawan hukum, khususnya terhadap ketentuan dan peraturan Bank Indonesia. Terlebih-lebih Tergugat I melalui tindakan KPKNL Yogyakarta akan melakukan lelang terhadap aset hak milik Penggugat, namun justru dari

Halaman 31 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 80/Pdt.G/2024/PN Yyk

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Pembuktian Tergugat I dan Tergugat II Majelis Hakim menemukan pembuktian bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I diawali dengan perjanjian kredit Nomor : Akta No 01 Tanggal 14 September 2021 dan Addendum Perjanjian Kredit Nomor : 84 Tanggal 28 April 2022 (bukti TI-1 dan TI-2) dimana Penggugat telah lalai melaksanakan kewajiban hukumnya sehingga Tergugat I melakukan lelang terhadap aset hak milik Penggugat dengan bantuan Tergugat II;

Menimbang, bahwa dengan demikian Penggugat telah tidak mampu membuktikan dalil utama dalam gugatannya, oleh karenanya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dalil utama gugatan Penggugat dinyatakan ditolak, maka dali-dalil yang menyertainya selain dan selebihnya dinyatakan ditolak pula, oleh karenanya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi adalah sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang bahwa dalil utama gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi adalah apakah Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi telah Wanprestasi terhadap Penggugat rekonvensi / Tergugat I dalam Konvensi sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan lebih lanjut mengenai dapat dikabulkan atau tidak gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi, Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan formalitas gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi;

Menimbang, bahwa sengketa yang diajukan Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi adalah sengketa mengenai perjanjian antara Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi adalah Akta Perjanjian Kredit No. 01 Tanggal 14 September 2021, (vide T I-1) dan Addendum Perjanjian Kredit No. 84 Tanggal 28 April 2022, (vide T I-2);

Menimbang, bahwa dari kedua akta perjanjian Kredit tersebut termuat jelas alamat Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi beralamat di Soboman RT 005 Desa Ngestiharjo Kecamatan Kasihan kabupaten Bantul , demikian juga dengan obyek jaminan kredit tersebut juga terletak Jl Karawitan II, No 183 Soboman Sonopakis Kidul RT 005 RW029 Desa Ngestiharjo Kecamatan Kasihan Kabupaten Bantul, dengan demikian alamat tempat tinggal Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi berada di Kabupaten Bantul atau berada di



luar daerah hukum Pengadilan Negeri Yogyakarta, oleh karena itu berdasarkan ketentuan Pasal 118 HIR yang menentukan antara lain : Pengadilan Negeri berwenang memeriksa gugatan jika Tergugat bertempat tinggal di daerah hukumnya, maka gugatan reconvensi Penggugat Reconvensi / Tergugat Konvensi sepatutnya diajukan di Pengadilan Negeri Bantul, dimana Tergugat bertempat tinggal, dan oleh karenanya Pengadilan Negeri Yogyakarta tidak berwenang secara relative untuk memeriksa dan mengadili gugatan Reconvensi Penggugat Reconvensi / Tergugat I Konvensi ini;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Yogyakarta tidak berwenang secara relative untuk memeriksa dan mengadili gugatan Reconvensi Penggugat Reconvensi / Tergugat I Konvensi ini, maka gugatan reconvensi Penggugat Reconvensi / Tergugat I Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Reconvensi dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, maka Penggugat Konvensi / Tergugat Reconvensi berada pada pihak yang kalah, maka Penggugat Konvensi / Tergugat Reconvensi dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Mengingat, Ketentuan dalam HIR, pasal-pasal dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta pasal-pasal dari peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan eksepsi Tergugat I tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

- Menyatakan gugatan Penggugat reconvensi / Tergugat I Konvensi tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi membayar biaya perkara sejumlah Rp 228.500,00 (dua ratus dua puluh delapan ribu lima ratus rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta, pada hari Senin, tanggal 28 Oktober 2024, oleh kami, Vonny Trisaningsih, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Ratna Dianing Wulansari, S.H., M.H. dan Reza Tyrama, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 80/Pdt.G/2024/ PN Yyk tanggal 25 Juni 2024, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 5 November 2024 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Yunita Nila Krisna, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistim informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd.

Ttd.

Ratna Dianing Wulansari, S.H., M.H.

Vonny Trisaningsih, S.H., M.H.

Ttd.

Reza Tyrama, S.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Yunita Nila Krisna, S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	:	Rp 30.000,00;
2. Biaya Pemberkasan/Proses ..	:	Rp 75.000,00;
3. Pemanggilan	:	Rp 73.500,00;
4. PNBP	:	Rp 30.000,00;
5. Juru Sumpah.....	:	-
6. Meterai	:	Rp 10.000,00;
7. Redaksi	:	Rp 10.000,00;
Jumlah	:	Rp228.500,00;

(dua ratus dua puluh delapan ribu lima ratus rupiah);

Halaman 34 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 80/Pdt.G/2024/PN Yyk